

**PERIZIA DI STIMA** DI TERRENI EDIFICABILI ubicati in via Modigliani e via Soave - Zona Industriale San Pietro di Legnago.  
Proprietà: Comune di Legnago.

**Premessa:**

Il sottoscritto Cottarelli ing. Ermanno con studio in Legnago (VR), vicolo S. Martino n. 2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Verona con il n. A1753, è stato incaricato dal Comune di Legnago di determinare il più probabile valore di mercato di un terreno edificabile ubicato nel Comune di Legnago - VR – in via Cipolla di seguito descritto.

**Riferimenti Catastali:**

I terreni oggetto di stima corrispondono ai lotti costituiti con I tipi frazionamento prot. N. 2023/VR0012747 del 30/01/2023 e prot. N. 2023/VR0013639 del 31/01/2023 e ad un mappale già esistente, e sono così identificati al Catasto Terreni del comune di Legnago:

Foglio	Particella	Superficie			R.D.	R.A.
		ha	a	ca		
21	533		42	25	55.36	29.46
21	534		36	00	47.17	25.10
21	277		3	95	5.18	2.75
21	536		31	55	41.15	22.81
21	538		26	31	34.32	19.02
21	540		2	91	3.81	2.03
21	438		14	48	18.97	10.10

Intestati a: **Comune di Legnago – codice fiscale: 00597030238 – prop. 1/1**

## Lotto su via Modigliani:

Il lotto è costituito dalle tre particelle **533, 534 e 277** al foglio 21 ed ha una superficie totale di **8220 m<sup>2</sup>**.

Confina: a nord con via Modigliani; a ovest con la particella 532 del foglio 21; a sud con la particella 504 del foglio 21; a est con la particella 367 del foglio 21.

### **Destinazione Urbanistica dell'area:**

L'area si trova all'interno del Piano Particolareggiato della Zona Industriale "San Pietro", disciplinata dalle Norme tecniche di attuazione dello stesso Piano.

Mentre, secondo il vigente Piano degli Interventi del Comune di Legnago, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n° 34 in data 29 giugno 2022, è così destinata:

- particella **533 e 277** si trovano in Z.T.O. "D1" – produttiva
- Queste zone sono disciplinate dall'art. 34 delle Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi, e sono destinate alla produzione industriale e artigianale di beni, alla lavorazione e alla trasformazione di prodotti agricoli e forestali, allo stoccaggio e manipolazione di materiali energetici, agli impianti ed attrezzature per le comunicazioni e i trasporti, purché non inquinanti o comunque nocivi. Sono consentite anche costruzioni per usi direttamente connessi con l'attività principale quali uffici, punti vendita dei relativi prodotti e accessori, servizi d'interesse collettivo al servizio dell'azienda (mensa, sala di ritrovo, ecc.).

All'interno di tali aree, oltre le attività produttive, sono insediabili:

- attività di servizio quali mostre ed esposizioni;
- attività di manutenzione dei prodotti;
- silos, magazzini, depositi, impianti di stoccaggio delle merci, impianti per la pesatura dei mezzi;
- attività ricreative per gli addetti;
- attività direzionali;
- parcheggi, impianti ed attività al servizio del traffico;
- impianti tecnici;
- insediamenti commerciali all'ingrosso e al dettaglio, nei limiti di cui all'art. 18;
- pubblici esercizi;
- attività ludico ricreative;
- attività terziarie;
- artigianato di servizio;
- camper stop;

<b>parametri edificatori</b>	
indice di Utilizzazione Fondiaria (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,80
indice di copertura (ic%)	60%

- Particelle **534** si trova in Z.T.O. F3 – attrezzature collettive

Queste zone sono disciplinate dall'art. 51 delle Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi. Tale zona comprende le aree e gli edifici destinati ad attrezzature pubbliche amministrative, culturali, sociali, religiose, ospedaliere e sanitarie, sportive agonistiche, attrezzature di pubblica sicurezza e vigilanza, carcerarie, nonché quelle destinate ai cimiteri, agli aeroporti e agli impianti tecnici, tecnologici, distributivi e di trasporto ed ai servizi annessi, attuabili da operatori pubblici e privati.

In tali zone il P.I. si attua per intervento edilizio diretto, previa redazione di un progetto unitario esteso all'intera zona omogenea nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di densità fondiaria	=	3,0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
- altezza massima	=	13,50 m
- distanza dai confini	=	7,50 m
- distanza tra i fabbricati	=	10,00 m o in aderenza
- indice di copertura	=	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



### **Descrizione dell'immobile:**

A seguito di sopralluogo, dopo aver visionato l'immobile, ho accertato che:

Il lotto ha una conformazione regolare e prospetta sulla strada pubblica, via Modigliani, con possibilità di accesso diretto da tale strada solo per la particella 534 per la presenza di una recinzione esistente con un solo cancello sul tale lotto. Chi acquisterà le particelle 533 e 277 dovrà farsi carico della realizzazione dell'accesso con la demolizione della recinzione esistente su via Modigliani. Il Comune, invece, dovrà farsi carico della modifica dell'aiuola esistente su via Modigliani per permettere l'accesso.

Allo stato attuale il lotto risulta libero da colture, è pianeggiante ed è già dotato di infrastrutture e servizi che costituiscono le opere di urbanizzazione primaria della zona industriale "San Pietro".

### **Valutazione - criteri e metodi di stima:**

Si procede alla stima del valore di mercato delle sole particelle 533 e 277 che hanno possibilità di alienazione mentre la particella 534 (in zona F3) sarà oggetto di un intervento comunale per la costruzione di una futura isola ecologica.

#### **- Terreno edificabile zona D1– foglio 21 particelle 533 e 277**

Superficie catastale: **m<sup>2</sup> 4620**

- ✓ In considerazione di quanto descritto, e dei fattori decisivi che determinano il valore del bene oggetto di perizia di stima, (la sua consistenza, l'ubicazione, la sua collocazione urbanistica, la destinazione d'uso consentita, l'indice di edificabilità ecc.);
- ✓ Considerato che il lotto, senza la particella 534 ha una conformazione ad U di difficile utilizzo se per i lotti confinanti che potrebbero utilizzarne appieno le capacità edificatorie come ampliamento del lotto già di proprietà;
- ✓ Visti i prezzi di mercato vigenti nella zona e quelli stabiliti dalla Amministrazione Comunale ed inoltre i valori comparati a quelli presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona produttiva di San Pietro.

Determino il valore di stima di tale terreno in Zona Industriale "San Pietro", sopra descritto, in **120.000 €** (centoventimila/00 euro)

## **Lotto su via Soave:**

Il lotto è costituito dalle quattro particelle **536, 538, 540 e 438** sul foglio 21 ed ha una superficie totale di **7525 m<sup>2</sup>**.

Confina: a nord con la particella 535, 408 e 539 del foglio 21 (futuro prolungamento di via Soave); a ovest con le particelle 535 e 537 del foglio 21; a sud con la particella 458 del foglio 21; a est con le particelle 316 del foglio 21.

### **Destinazione Urbanistica dell'area:**

L'area si trova all'interno del Piano Particolareggiato della Zona Industriale "San Pietro", disciplinata dalle Norme tecniche di attuazione dello stesso Piano.

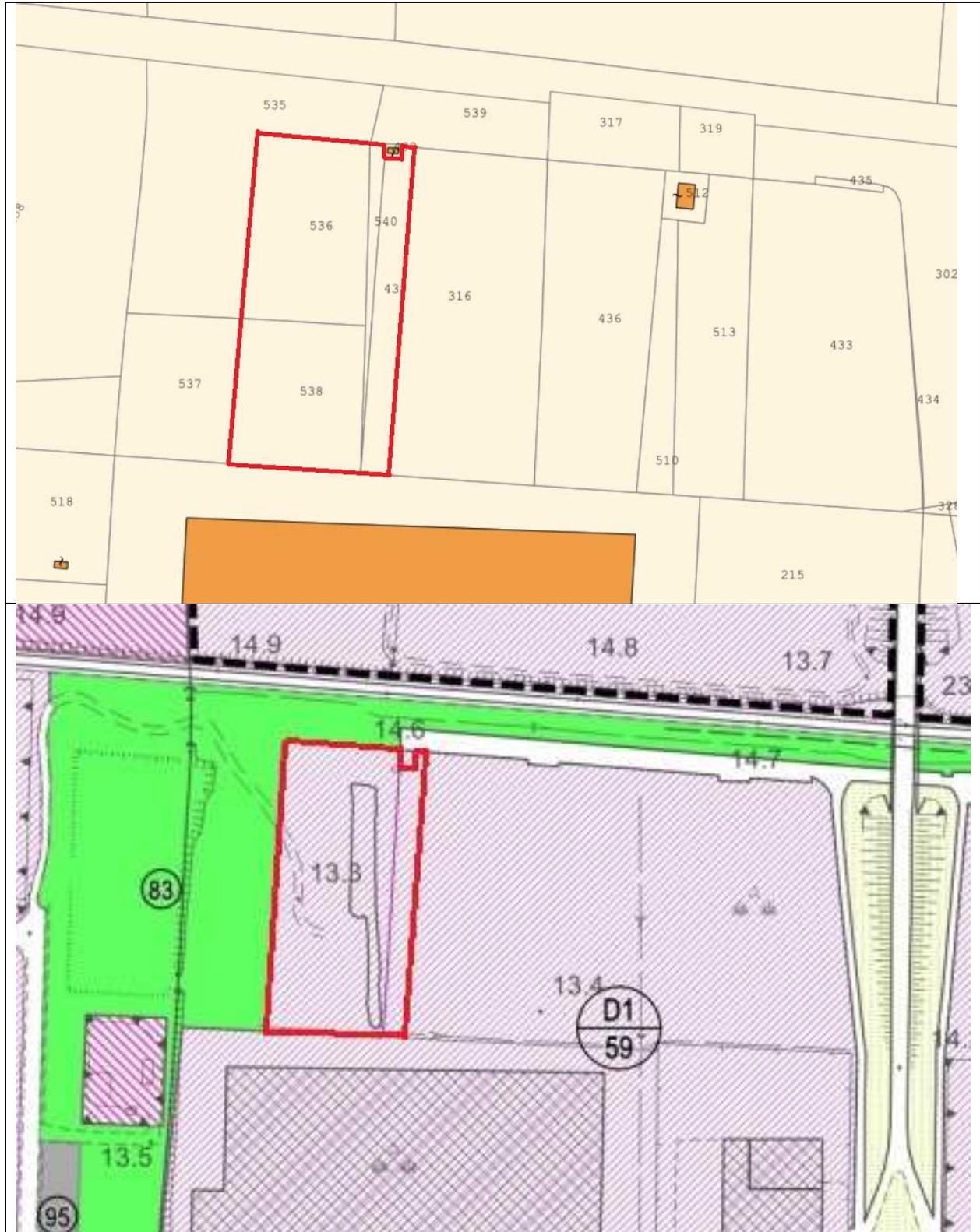
Mentre, secondo il vigente Piano degli Interventi del Comune di Legnago, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n° 34 in data 29 giugno 2022, è così destinata:

- particelle **536, 538, 540 e 438** si trovano in Z.T.O. "D1" – produttiva  
Queste zone sono disciplinate dall'art. 34 delle Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi, e sono destinate alla produzione industriale e artigianale di beni, alla lavorazione e alla trasformazione di prodotti agricoli e forestali, allo stoccaggio e manipolazione di materiali energetici, agli impianti ed attrezzature per le comunicazioni e i trasporti, purché non inquinanti o comunque nocivi. Sono consentite anche costruzioni per usi direttamente connessi con l'attività principale quali uffici, punti vendita dei relativi prodotti e accessori, servizi d'interesse collettivo al servizio dell'azienda (mensa, sala di ritrovo, ecc.).

All'interno di tali aree, oltre le attività produttive, sono insediabili:

- attività di servizio quali mostre ed esposizioni;
- attività di manutenzione dei prodotti;
- silos, magazzini, depositi, impianti di stoccaggio delle merci, impianti per la pesatura dei mezzi;
- attività ricreative per gli addetti;
- attività direzionali;
- parcheggi, impianti ed attività al servizio del traffico;
- impianti tecnici;
- insediamenti commerciali all'ingrosso e al dettaglio, nei limiti di cui all'art. 18;
- pubblici esercizi;
- attività ludico ricreative;
- attività terziarie;
- artigianato di servizio;
- camper stop;

parametri edificatori	
indice di Utilizzazione Fondiaria (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,80
indice di copertura (ic%)	60%



### Descrizione dell'immobile:

A seguito di sopralluogo, dopo aver visionato l'immobile, ho accertato che:

Il lotto ha una conformazione regolare e prospetta in minima parte sulla strada pubblica, via Soave, la quale dovrà essere prolungata per dare accesso diretto da tale strada.

Allo stato attuale il lotto risulta libero da colture, è pianeggiante e **non è dotato di infrastrutture e servizi che costituiscono le opere di urbanizzazione primaria della zona industriale "San Pietro" che si fermano alla fine di via Soave la quale risulta sbarrata e non accessibile al suo inizio.**

### Valutazione - criteri e metodi di stima:

Si procede alla stima del valore di mercato ricordando che il valore calcolato prevede che il Comune realizzi la parte mancante di via Soave, necessaria per accedere al lotto, con tutte le opere di urbanizzazione mancanti e apra al traffico tale via.

### - Terreno edificabile zona D1– foglio 21 particelle 536, 538, 540 e 438

Superficie catastale: **m<sup>2</sup> 7525**

- ✓ In considerazione di quanto descritto, e dei fattori decisivi che determinano il valore del bene oggetto di perizia di stima, (la sua consistenza, l'ubicazione, la sua collocazione urbanistica, la destinazione d'uso consentita, l'indice di edificabilità ecc.);
- ✓ Considerato che il lotto è vicino alla linea ferroviaria e perciò la costruzione dovrà rispettare distanze autorizzate da FFSS;
- ✓ Visti i prezzi di mercato vigenti nella zona e quelli stabiliti dalla Amministrazione Comunale ed inoltre i valori comparati a quelli presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona produttiva di San Pietro.

Determino il valore di stima del terreno in Zona Industriale "San Pietro", sopra descritto, in **270.000 €** (duecentosettantamila/00 euro)

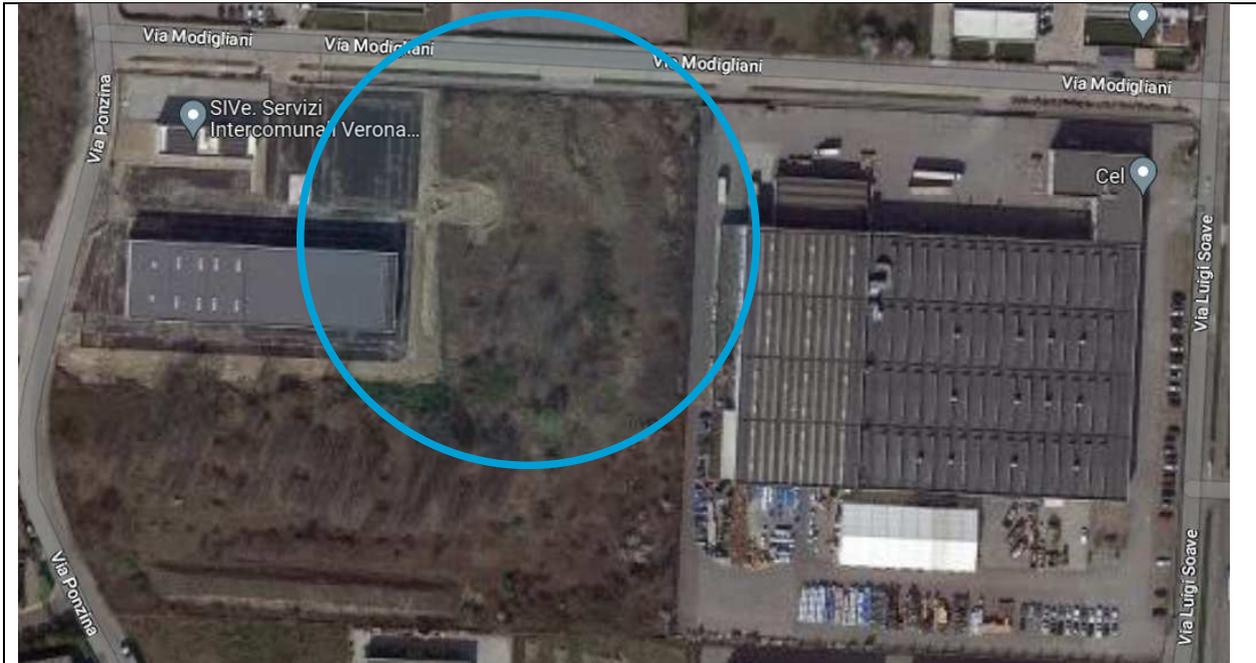
Si allegano:

- foto
- frazionamenti particelle 533, 534, 536, 538 e 540
- visura particella 277 e 438

Legnago, 29 maggio 2023

  
Studio Tecnico  
(Dott. Ing. Ermanno Cottarelli)

**Lotto su via Modigliani**



**Lotto su via Soave**

